

č. 130605/2017

K
DS

evidován u České advokátní komory pod č. 15277; IČ: 02278511
 sídlem Sokolská třída 1758/4, Ostrava, PSČ: 702 00
 telefon: 603700335
 e-mail: 851013@seznam.cz
 handlir@pravnikostrava.cz
 web: www.pravnikostrava.cz



Advokátní kancelář
JUDr. Jan Handlír

Vyřizuje: JUDr. Jan Handlír

Statutární město Opava
Odbor majetku města
Horní náměstí 69
746 26 Opava

HAN.

V Ostravě dne 16.11.2017

VĚC: Vyjádření k osobnímu jednání

Vážený Mgr. Bc. Vltavský,

tímto jménem mé klientky [REDACTED]

[REDACTED] navazují na osobní jednání, které jsme s mou klientkou absolvovali na Magistrátě města Opava ve vztahu k jí navrhované směně pozemků v jejím vlastnictví (pozemku p.č. 3305/33 o výměře 764 m² a pozemku p.č. 3305/35 o výměře 359 m², v katastrálním území Kateřinky u Opavy), za pozemek ve vlastnictví města (pozemek p.č. 852/2 (orná půda) o výměře 680 m²).

Ze strany města jsme byli informováni, že město si svého pozemku cení na částku 435.200,- Kč, tedy na částku 640,-Kč/m². Daná cena odpovídá zcela vnitřním předpisům města o oceňování svých pozemků, a to při placení předem.

Má klientka sice zde vnímá posun, z původně požadované částky 584.800,-Kč, avšak stále má za to, že cena požadovaná městem je neadekvátní hodnotě pozemku.

Vzhledem k této skutečnosti, jakožto i snaze mé klientky o brzké vyřízení věci v tuto chvíli má klientka uvádí, že nadále nemá zájem o směnu pozemků, jak tento svůj zájem projevila v létě tohoto roku. Tuto skutečnost kromě jinému sděluji i ŘSD s tím, že obnovím jednání s touto organizací za účelem vyřešení majetkové situace.

Zároveň Vám tímto tlumočím neutuchající zájem mé klientky o předmětný pozemek ve Vašem vlastnictví (pozemek p.č. 852/2 (orná půda) o výměře 680 m²), kdy má klientka je připravena předmětný pozemek od města odkoupit. V takovémto případě by však kupní cena musela být určena tak, aby tato byla akceptovatelná pro oba účastníky smlouvy. V případě, že tedy přehodnotíte svůj postoj k ceně daného pozemku, a náležitě zohledníte specifika daného pozemku (zejména chybějící přímé napojení na obecní komunikaci), pak mne prosím kontaktujte.

S pozdravem

JUDr. Jan Handlír, advokát

JUDr. Jan
Handlír

Digitálně podepsal JUDr. Jan Handlír
DN: c=CZ, o=4974HTRCZ-02278511,
ou=Advokátní kancelář JUDr. JAN HANDLÍR
IČ 02278511, ou=1, cn=JUDr. Jan Handlír,
sn=Handlír, givenName=Jan,
serialNumber=2480636
Datum: 2017.11.16 09:34:14 +0100

PLNÁ MOC

Zmocnitel:



Zmocněnec:

JUDr. Jan Handlír, advokát, IČ: 02278511
sídlem advokátní kanceláře Sokolská třída 1758/4, Ostrava, PSČ 702 00
evidovaný u České advokátní komory pod č. 15277

Zmocnitel tímto uděluje zmocněnci plnou moc ke všem faktickým a právním úkonům souvisejícím se **zastupováním zmocnitele při majetkoprávním jednání při přípravě stavby Silnice I/11 Opava, Severní obchvat – západní část, vůči investorovi – Ředitelství silnic a dálnic ČR, příspěvková organizace, IČ: 65993390, sídlem Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4 - Nusle, jakož i ke všem jednáním následujícím.**

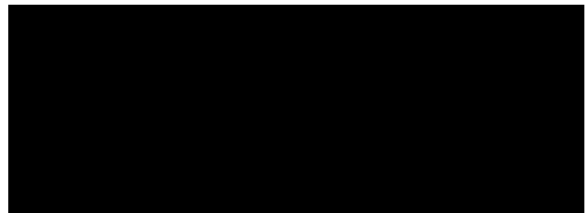
V rámci výše uvedené právní věci pak zmocnitel zmocněnce zmocňuje, aby zejména zmocnitele zastupoval či obhajoval před soudy, státními orgány a dalšími subjekty, přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vzdával se nároků, podával opravné prostředky nebo námitky a vzdával se jich, vymáhal nároky, plnění nároků přijímal, jejich plnění potvrzoval, a to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Zmocnitel bere na vědomí, že zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, souhlasí, aby každý z nich jednal samostatně.

Zmocnitel se zavazuje zmocněnce vždy bezodkladně informovat o právních úkonech souvisejících s uvedenou právní věcí, které zmocnitel učinil bez vědomí zmocněnce (např. o učiněných podáních, o přijatých plněních atd.). Zmocnitel se zavazuje sám zajistit sledování a sdělit advokátovi případný vstup protistrany do insolvenčního či jiného obdobného řízení, jeho ukončení jakož i případný opakovaný vstup do insolvenčního řízení.

Zmocniteli je známo, že podle smlouvy o poskytnutí právní pomoci náleží odměna za toto zastoupení spolu s hotovými výlohami a náhradou za ztrátu času zmocněnci, tj. advokátovi výše uvedenému, a to vše dle Vyhlášky č. 177/1996 Sb. Zmocnitel potvrzuje, že o předpokládané výši odměny a dalších nákladů byl zmocnitel zmocněncem poučen.

V Ostravě dne 25.5.2017



Zmocnění v celém rozsahu přijímám:


JUDr. Jan Handlír, advokát
advokátní kancelář
JUDr. Jan Handlír
c. ČAK 15277 IČ: 66253637
Sokolská tr. 1758/4, 702 00 Ostrava
tel: 603 700 335 e-mail: 851013@seznam.cz

1:1 000



Zdroj dat: © Statutární město Opava; "Podkladová data © TOPGIS"



KA-Z12

KA-Z55

HITCHCOCK ST

OK

KA-Z11

BI

ZP

Znalecký posudek číslo 5925 - 33/2017

O ceně nemovitosti:

Opava

katastrální území: Kateřinky u Opavy

okres: Opava

Objednatel znaleckého posudku:

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 6. 9. 2017

Vlastník nemovitosti:

Statutární město Opava

Horní náměstí 382/69

Zpracovatel znaleckého posudku:

Ing. Jindřich Figala

Anenská 18

Opava

Cenový předpis:

Vyhláška 53 ze dne 8.2.2016, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Podklady pro vypracování posudku:

Kopie katastrální mapy. Informace o parcele s platností ke dni 20.8.2017, Znalecký posudek č. 358-29/2017 ze dne 20.8.2017 (vypracoval ing. L. Šebrle.

Tento znalecký posudek obsahuje listů a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

V Opavě 8.9.2017

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Předmětem ocenění je pozemek p.č.852/2 v k.ú. Kateřinky u Opavy. Pozemek je veden v EN jako orná půda. Nachází se však v zóně pro výstavbu rodinných domů. Pozemek je v mírném sklonu na JZ. Není přístupný z veřejného prostoru, Nemá možnost napojení na inženýrské sítě (voda, plyn, kanalizace).

Sestavení posudku:

- 1) Jiný pozemek (§9)
a) Pozemek

B) Ocenění nemovité věci:

Určení základní ceny stavebního pozemku:

Obec, v níž se nemovitost nachází, je vyjmenovaná v příloze č. 2 v tabulce číslo 1 vyhlášky.
Základní cena podle §3, pís. a) za m² stavebního pozemku (ZC): 1 115,00 Kč/m²

- 1) Jiný pozemek (§9)

a) Pozemek

Výpočet indexu cenového porovnání ($I = I_T \times I_O \times I_P$):

Stanovení I_T (index trhu):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	III	0,01
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka je vyšší než nabídka	V	0,00
2		
Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	II	0,00
3		
Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem.věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4		
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu	II	0,00
5		
Ostatní neuvedené (nový invest. záměr, energetická úspornost, ekon. návratnost): bez dalších vlivů	IV	1,00
6		
Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

Podle poznámky za tabulkou číslo 1 přílohy číslo 3 je hodnota znaků 7 až 9 rovna 1.

Součet hodnot P_1 až P_5 : 0,010
Index trhu $I_T = 1,000 \times (1 + 0,010) = 1,010$

Stanovení I_O (index omezujících vlivů pozemku):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00
Geometrický tvar pozemku: tvar bez vlivu na využití		
2	IV	0,00
Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	III	0,00
3		
Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky	I	0,00
4		
Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5		
Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání	II	0,00
6		

Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů

Součet hodnot P_1 až P_6 : 0,000
Index omezujících vlivů pozemku $I_O = 1 + 0,000 =$ 1,000

Stanovení I_P (index polohy):	číslo pásma	hodnota
Znak		
1	I	1,01
Druh a účel užití stavby: rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	I	0,04
2		
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba	III	-0,05
3		
Poloha pozemku v obci: okrajové části obce	II	-0,10
4		
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	I	0,00
5		
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	III	-0,05
6		
Dopravní dostupnost: příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	0,00
7		
Osobní hromadná doprava: zastávka do 200 včetně; mhd - dobrá dostupnost centra obce	II	0,00
8		
Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II	0,00
9		
Obyvatelstvo: bezproblémové okolí	II	0,00
10		
Nezaměstnanost: průměrná nezaměstnanost	I	-0,30
11		
Vlivy ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu		-0,46
Součet hodnot P_2 až P_{11} :		0,545
Index polohy $I_P = 1,010 \times (1 - 0,490) =$		0,550
Index cenového porovnání: $I = 1,010 \times 1,000 \times 0,545 =$		

Parcela číslo: 852/2
Plocha: 680 m²
Ocenění je provedeno podle odstavce: 4a

Pozemek není podle §9 odst. 2 zákona stavebním: je zahrnut do územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek k zastavění, nebo část pozemku, kterou nelze zastavět z důvodu nejvyšší přípustné zastavěnosti jiným předpisem.

Základní cena (ZC): 1 115,00 Kč/m²
Základní cena upravená (ZCU = ZC x I x 0,30): 1115,00 x 0,55 x 0,30 = 183,97 Kč/m²

Cena parcely: 183,97 Kč/m² x 680 m² = 125 103,00 Kč

Cena zjištěná: 125 103,00 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Jiný pozemek (§9) 125 103,00 Kč
a) Pozemek

Cena nemovité věci celkem:

125 100,00 Kč

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Jednostodvacetpětisícjednosto korun českých

Poznámka o obecné ceně

Pozemky pro stavbu rodinných domů se v místě obchodují v cenách od 790 Kč/m² do 948 Kč/m²

Jsou to pozemky s přístupem z veřejné komunikace a inženýrskými sítěmi u hranice pozemku. Oceňovaný pozemek je v místě nepřístupném z veřejné komunikace a inženýrské sítě nemá. Přístup k pozemku je možný jen přes pozemky okolních soukromých vlastníků, na kterých stojí domy obytné, rodinné a provozovna. Pozemek je proto možno užívat lépe jako zahradu než pro nějakou výstavbu. Vzhledem k tomu má pozemek hodnotu jen pro majitele okolních nemovitostí. Pokud nikdo z nich neprojeví o pozemek zájem, lze jej považovat za neprodejný. Nelze proto předpokládat obchodovatelnou cenu pozemku v obecné ceně jiných nemovitostí v lokalitě.

Vzhledem k těmto skutečnostem považují obchodovatelnou cenu ve výši 1/3 nejnižší ceny v lokalitě obchodované tj.

$$790/3 = 263,00 \text{ Kč/m}^2$$

pak cena pozemku p.č. 852/2 s výměrou 680 m² činí
 $680\text{m}^2 \times 263,00 \text{ Kč/m}^2 = \underline{178\ 840,00 \text{ Kč}}$

Slovy: jednostosedmdesátosmtisícsmsetčtyřicet

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě dne 12.4.1978. Č.j.1933/78 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady (nemovitosti).

Znalecký úkon je zapsán pod číslem.....**5926/2017**.....znaleckého deníku.

V Opavě 8/9.2017

Ing. **Indrích FIGALA**
Adresa 13
746 01 O P A V A



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 358-29/2017

O ceně pozemku p.č. 852/2 k.ú. Kateřinky



Účel ocenění: (ocenění stávajícího stavu)

Objednavatel : Statutární město Opava
Horní náměstí 69, 74626 Opava

Zhotovitel: Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45, 747 05 Opava
IČ: telefon: 734 462 558 e-mail:
lumir.sebrle@seznam.cz

OBVYKLÁ CENA

584 800 Kč

Datum místního šetření: 20.8.2017 Stav ke dni : 20.8.2017

Počet stran: 10 stran Počet příloh: 3 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 20.8.2017

Ing. Lumír Šebrle

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

- 1, Zjištění ceny nemovitosti dle platného cenového předpisu pro účely převodu.
- 2, Odhad ceny obvyklé

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Kateřinky u Opavy
Adresa nemovité věci: Opava, 746 01 Opava

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 74626 Opava, vlastnictví: výhradní

Přehled podkladů

1, Výpis LV č. 1878 pro k.ú. Kateřinky u Opavy

2, Snímek katastrální mapy

3, Prohlídka ze dne 20.8.2017

Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky č.441Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

- Zazvonil Zbyněk - Porovnávací hodnota nemovitostí, Praha, Ekpopress 2006. ISBN 80-86929-14-0

- Zazvonil Zbyněk - Výnosová hodnota nemovitosti, Ceduk Praha 2004, IBSN 80-902109-3-7

- Zazvonil Zbyněk - Odhad hodnoty pozemků, VŠE Praha- Institut oceňování majetku 2009

- Bradáč Albert a kolektiv, Oceňování a právní vztahy, Linde Praha 2004, ISBN 80-7201-441-2.

- Databáze znalce.

- Databáze realitního serveru S reality.

Současný stav

Budoucí stav

Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis:

Jedná se o pozemek vedený v katastru nemovitostí jako orná půda. Dle platného ÚP se nachází v plochách pro výstavbu RD. Pozemek se nachází mezi pozemky v majetku jiných soukromých vlastníků. Je tedy do určité míry problém s přístupem na pozemek a přivedením sítí na pozemek.

Silné stránky

Pozemek v plochách pro výstavbu RD

Slabé stránky

Umístění pozemku v lokalitě, není veřejně přístupn.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy

Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací

Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn

Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Nemovitá věc situována v záplavovém území

Obtížný přístup k nemovité věci v odlehlých končinách

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Ostatní rizika: nejsou

B. OBSAH**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemek p.č.852/2 k.ú. Kateřinky u Opavy

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek 852/2 k.ú. Kateřinky u Opavy

C. OCENĚNÍ**Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 852/2 k.ú. Kateřinky

Adresa předmětu ocenění: Opava

746 01 Opava

LV: 1878

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Opava

Obec: Opava

Katastrální území: Kateřinky u Opavy

Počet obyvatel: 57 676

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 115,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5	III	1,00

tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nebezpečné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemek mezi pozemky jiných vlastníků s problematickým napojením na příjezd a sítě	I	-0,10

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,780}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,827$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,827$

1. Pozemek p.č.852/2 k.ú. Kateřinky u Opavy

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,780$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,780 = 0,827$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	1 115,-	0,827	0,300	276,63

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	orná půda	852/2	680,00	276,63	188 108,40
Stavební pozemek - celkem			680,00		188 108,40

Pozemek p.č.852/2 k.ú. Kateřinky u Opavy - zjištěná cena = 188 108,40 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek 852/2 k.ú. Kateřinky u Opavy

Oceňovaná nemovitá věc

Pozemek 852/2 se nachází dle platného ÚP v plochách pro výstavbu rodinných domů. V katastru nemovitostí je veden jako orná půda. Jedná se o pozemek, který svou velikostí umožňuje výstavbu, ale nachází se uprostřed jiných pozemků, zahrad a dvorů příslušejících k stavbám RD, bytového domu, provozovny na ulici Hlučinské. Možný přístup je pouze přes tyto pozemky, přičemž v současné době jediný reálně možný je přes provozovnu. Toto není nijak právně ošetřeno. Možnost napojení na sítě je u těchto okolních nemovitostí ve vzdálenosti cca 50 - 100m. Pozemek se mírně svažuje směrem k jihu. V současné době není většina pozemku udržována, je zarostlý buřinou, nálety a pozůstatky ovocných stromů. Pozemek je částečně oplocen ploty okolních nemovitostí. Část pozemku je kosena majitelem sousedního pozemku - provozovny na ulici Hlučinské.

Plocha pozemku: 680,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1, Pozemek pro RD			
Lokalita:	Kateřinky			
Popis:	Pozemek pro výstavbu RD ve stejné lokalitě. Sítě od pozemku ve vzdálenosti cca 50m, nutno k pozemku zřídit příjezd.			
Pozemek:	755,00 m ²			
Použité koeficienty:	Zdroj: Prodej 2015			
K1 Lokalita - Srovnatelná	1,00			
K2 Velikost - Přiměřená	1,00			
K3 Tvar pozemku - Vyhovující	1,00			
K4 Inženýrské sítě - Horší	0,85			
K5 Zdroj nabídky - Prodej	1,00			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
755 000	755	1 000	0,85	850

Název:	2, Pozemek pro výstavbu RD			
Lokalita:	Kateřinky			
Popis:	Pozemek pro výstavbu RD ve stejné lokalitě. Sítě na hranici pozemku. Nutno dobudovat příjezd.			
Pozemek:	1 052,00 m ²			
Použité koeficienty:	Zdroj: Prodej 2015			
K1 Lokalita - Srovnatelná	1,00			
K2 Velikost - Přiměřená	1,00			
K3 Tvar pozemku - Vyhovující	1,00			
K4 Inženýrské sítě - Horší	0,75			
K5 Zdroj nabídky - Prodej	1,00			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 330 000	1 052	1 264	0,75	948

Název: 3, Pozemek pro výstavbu RD

Lokalita:	Kateřinky			
Popis:	Pozemek pro výstavbu RD ve stejné lokalitě. Sítě na hranici pozemku. Nutno dobudovat příjezd.			
Pozemek:	784,00 m ²			
Použité koeficienty:	Zdroj: Prodej 2014			
K1 Lokalita - Srovnatelná		1,00		
K2 Velikost - Přiměřená		1,00		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Horší		0,75		
K5 Zdroj nabídky - Prodej		1,00		
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
986 000	784	1 258	0,75	944

Název:	4, Pozemek pro výstavbu RD			
Lokalita:	Kateřinky			
Popis:	Pozemek pro výstavbu RD ve obdobné lokalitě. Dobudována veškerá infrastruktura včetně vyvedení sítí na pozemek.			
Pozemek:	1 326,00 m ²			
Použité koeficienty:	Zdroj: Prodej 2016			
K1 Lokalita - Lepší		1,02		
K2 Velikost - Horší		0,95		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Horší		0,65		
K5 Zdroj nabídky - Prodej		1,00		
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
1 662 490	1 326	1 254	0,63	790

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Je možné dohledat dostatečný počet pozemků prodaných v této lokalitě pro výstavbu Rodinných domů. Vzorek č 1 je podobný horší zainvestovaností, vzorky č.2 a 3 v době prodeje už byly částečně zainvestovány co se týká sítí. Vzorek č.4 je zainvestován včetně sítí, komunikací a chodníků. Skládá se ze tří pozemkových parcel a cena byly zprůměrována na celkou výměru těchto parcel. Oceňovaný pozemek se nejvíce svým charakterem blíží porovnávacímu vzorku 1. Vzhledem k tomu, že v současné době není k pozemku jiný příjezd, než přes pozemky jiných soukromých vlastníků, na kterých se většinou nachází stavby RD, bytový dům či provozovna, je současné době velmi nepravděpodobná možnost prodeje tohoto pozemku na volném trhu a pozemek má určitou hodnotu pouze pro majitele okolních nemovitostí. Porovnávací hodnota pozemku je odhadnuta pod průměrnou hodnotou vzešlou z porovnání s prodanými pozemky s přihlédnutím k možnosti příjezdu a zasilování ve výši 860,- Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Minimální jednotková porovnávací cena	790 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	883 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	948 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	860 Kč/m²

Výměra pozemku	680,00m ³
Výsledná porovnávací hodnota	584 800 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č.852/2 k.ú. Kateřinky u Opavy	188 108,40 Kč
---------------------------------------------	---------------

Výsledná cena - celkem: 188 108,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 188 110,- Kč

slovy: Jednoosmdesátosmtisícjedenstodeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek 852/2 k.ú. Kateřinky u Opavy	584 800,- Kč
-------------------------------------------	--------------

Cena zjištěná dle cenového předpisu

188 110 Kč

slovy: Jednoosmdesátosmtisícjedenstodeset Kč

Porovnávací hodnota	584 800 Kč
---------------------	------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňovaný pozemek je v současné podobě jen stěží prodejný na volném trhu. Vzhledem ke svému umístění může mít určitou hodnotu pro majitele okolních nemovitostí s využitelností v této chvíli jako zahrada. Využití jako stavební pozemek není vyloučeno, ale jen za předpokladu vyřešení přístupu k pozemku a vyřešení možného napojení na síť. Obvyklá cena je proto stanovena v oblasti ceny porovnávací, tj. na podprůměru cen vzešlých z porovnání s reálnými cenami pozemků prodaných v nedávné době v dané lokalitě s přihlédnutím k horším možnostem s napojením sítí a možnostem příjezdu.

Obvyklá cena

584 800 Kč

slovy: Pětsetosmdesátčtyřtisícosmset Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.9.1

Závěr

Administrativní cena zjištěná ke dni odhadu

188.110,- Kč

slovy: Jednostoosmdesátosumtisícjedenstodesetkorun,-Kč

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitosti ke dni odhadu

584.800.,- Kč

slovy: Pětsetosumdesátčtyřitisícsmset,- Kč

V Opavě 20.8.2017

Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45
747 05 Opava
telefon: 734 462 558
e-mail: lumir.sebrle@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.2010 č.j. Spr 950/2010 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 358-29/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 358/29/2017.

E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z KN, LV. č.1878	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1